

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

건명:

황두이 소유물건(2025타경670)

평가서번호:

중앙 142025-0310-017

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001

e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 권영일







(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장

전우철

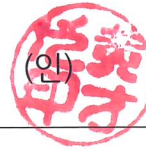


감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황두이 (2025타경670)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.19	2025.03.11 ~2025.03.19	2025.03.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	224,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩224,000,000

심사자인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 황재범





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 남부민동 소재 '남부민초등학교' 남동측 인근에 위치하는 대진타워맨션 제3층 제303호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 11일~03월 19일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (3) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(아파트)으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

--

7. 기타 참고사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

나. 본건 위치확인은 현장조사 시 확인된 현관 호수를 통해 위치확인 하였음.

다. 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 부득이 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 감안하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

라. 본건은 공부와 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 단지 개요

소재지	부산광역시 서구 남부민동 653(충무대로 185)		
건물 명칭	대진타워맨션		
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용승인일자	1985.06.04
규모	지상15층	대지면적	2,533㎡

2. 대상 구분건물 개요

기호	층, 호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제3층 제303호	아파트	95.58	36.58	132.16	24.22	72.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	남부민동 653 대진타워맨션 제13층 130*호	83.25	21.09	197,000	2,366	2024.09.26
							1985.06.04
②	매매	남부민동 653 대진타워맨션 제11층 110*호	78.66	19.93	186,000	2,365	2024.02.15
							1985.06.04
③	매매	남부민동 653 대진타워맨션 제8층 80*호	83.25	21.09	175,000	2,102	2024.02.23
							1985.06.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	기준시점
						사용승인
1	경매	남부민동 653 대진타워맨션 제9층 90*호	78.66	181,000	2,301	2025.01.10
						1985.06.04
2	경매	남부민동 653 대진타워맨션 제5층 50*호	95.58	217,000	2,270	2022.11.02
						1985.06.04

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 ①>을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 가격 참고 자료(본건의 가격수준)

기호	매매가격수준(원/㎡)	비고
가	2,000,000 ~ 2,200,000 내외	전유면적 기준

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 서구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.02)	91.3
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.08)	92.1
시점수정치 (본건지수/사례지수)	91.3 / 92.1 ≒ 0.99131

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

기호 '가' : 거래사례(①)

구 분		격차율	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 거래사례는 동일건물 내 소재하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일건물 내 소재하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내 부 평면방식(베이))	1.00	본건과 거래사례는 호별요인 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 기타요인 대체로 유사함.
누계		1,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격(원) (전유단가: 천원/㎡)
가	197,000,000	1.00	0.99131	1.000	95.58 / 83.25	224,211,817	224,000,000 (2,343)

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	제3층 제303호	95.58	224,000,000	2,343,587

2. 결정의견

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 서구 남부민동 [도로명 주소] 충무대로 185	653 대진타워 맨션	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층	1층	1,159.76		
					2층 ~ 15층(각)	831.19		
					지하실	1,026.01		
	"	653	대	일반상업지역 제2종일반주거지역	2,533			
	(내)	공동주택	철근콘크리트조 조표제28280-17호 제3층 제303호	95.58	95.58	224,000,000	공용면적: 36.58㎡	
			1.소유권대지권	2,422	2,533x----- 253,300	24.22		
	합 계				[토지, 건물 토지 : 134,400,000 건물 : 89,600,000	배분내역]	₩224,000,000 - 이 하 여 백 -	

(구분건물)감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산광역시 서구 남부민동 소재 '남부민초등학교' 남동측 인근에 위치하는 대진타워맨션 제3층 제303호로서, 부근은 근린생활시설, 단독주택 및 공동주택, 창고시설 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제3층 제303호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

동측으로 광대로와 접하며, 북측으로 폭 약 7미터 내외, 서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(구분건물)감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2012-06-06)(일반상업지역), 제2종일반주거지역(2012-06-06), 방화지구(2012-06-06)(방화지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2021-09-06)(공동어시장 일원)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 85m, 최고높이 120m))<건축법>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역임.

9. 공부와의 차이

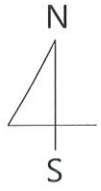
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

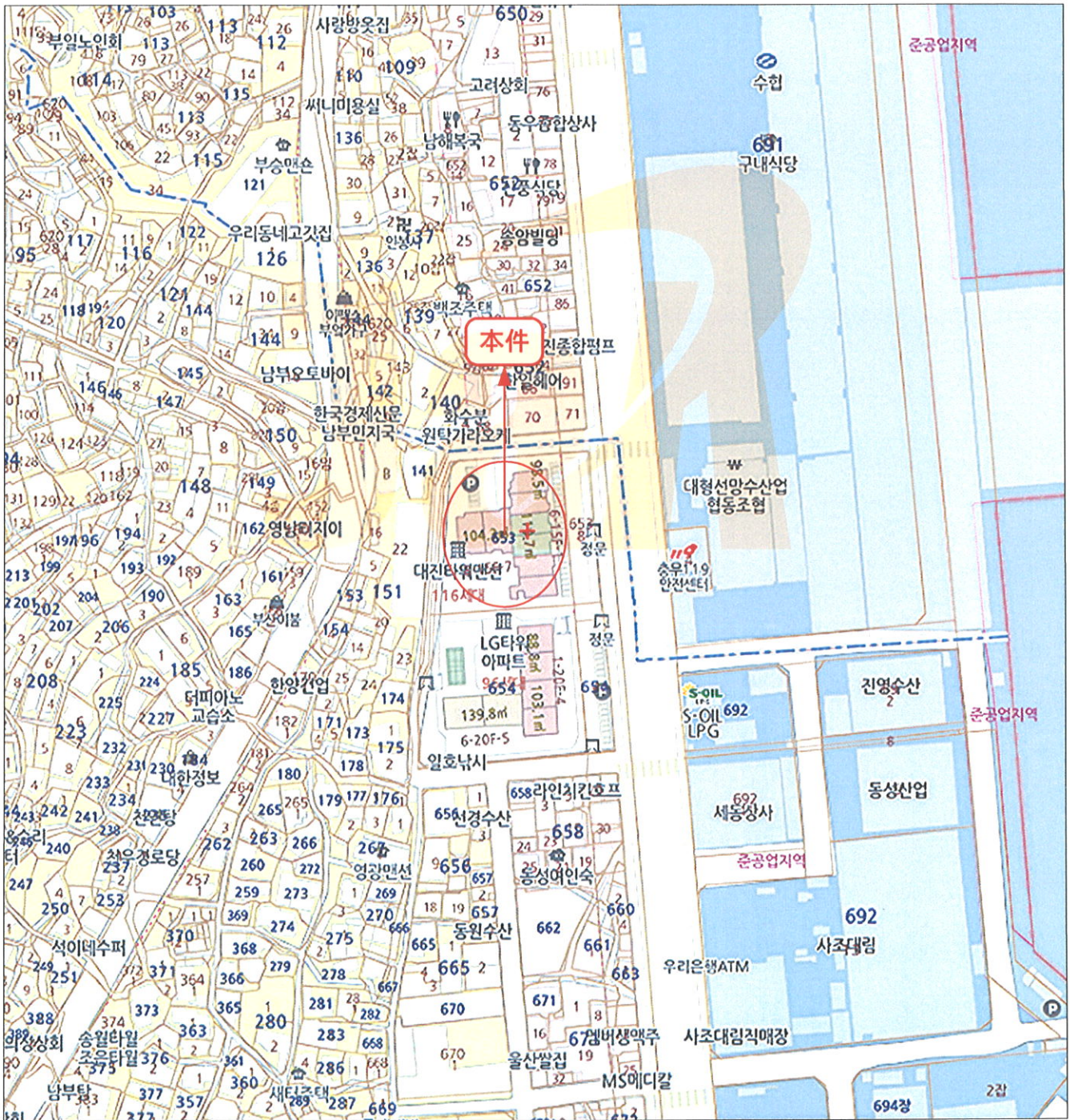
1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 부득이 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 감안하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

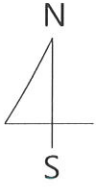
상세 위치도



소재지	부산광역시 서구 남부민동 653(충무대로 185) 대진타워맨션 제3층 제303호
-----	---



호 별 배 치 도



NONE SCALE

대진타워맨션 제3층 호별배치도



사진용지

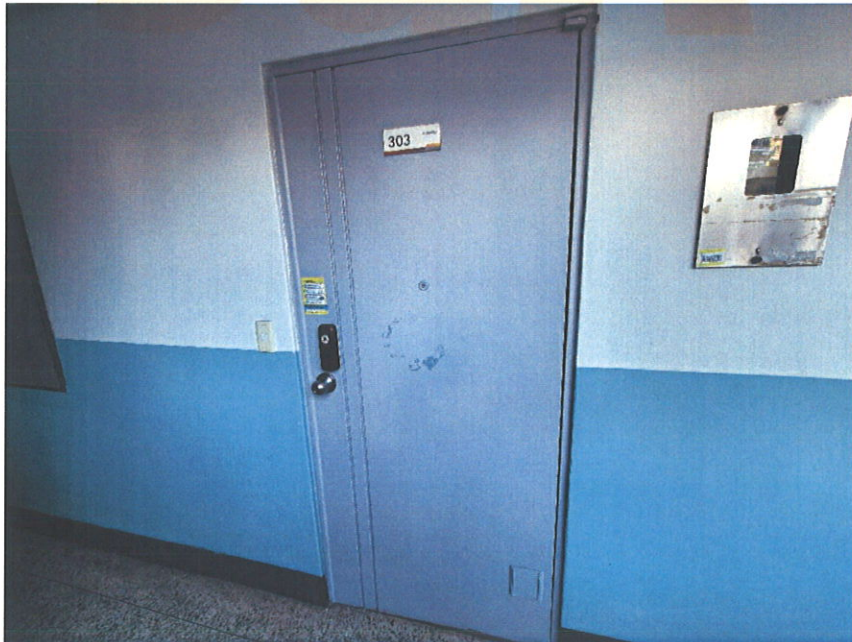


본건 전경(동측에서 촬영)

사진용지



주위 전경(북동측에서 촬영)



본건 현관



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
참 조 경매4계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.10일자 귀 제 『 2025타경670 』로 의뢰하신 『 황두이
소유물건(2025타경670) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서
의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

부 산 경 남 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 권영일

시행 중앙 142025-0310-017 (2025.03.21)

우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

TEL. 051-927-6000 FAX. 051-927-6001 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001)

문서번호 : 중앙 142025-0310-017

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.10 자 귀 제 『

2025타경670

』호로

의뢰하신 『

황두이 소유물건(2025타경670)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가 수수료	290,000	하한수수료 ≒290,000
실		
여비교통비	214,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,900	
기 타 실 비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	230,300	
공 급 가 액	520,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	52,000	
합 계	572,000	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	572,000	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0310017" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

평가서번호: 142025-0310-017

정산청구액: 오십칠만이천원정 (₩572,000.-)

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩224,000,000		-		₩224,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	174,000,000		1만분의11	x1.0	191,400	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계						391,400	
평가수수료	1.0배	하한수수료 ≈290,000				290,000	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비	평가액 2억원 이상				214,400	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1 동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	2,900원				2,900	
	기 타 실비	사진 3컷 x 1,000원				3,000	
	특별용역비					-	
	소 계					230,300	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩520,000	
부 가 가 치 세		공급가액 x 0.1				52,000	
기납부 착수금							
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩572,000	



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1.>
 건물 ID 2120041290022701 고유번호 2614012300-3-06530000 명칭 도시명주소 부산광역시 서구 충무대로 185 (남부민동) 2호/01구/116세대
 2120041290022701 고유번호 2614012300-3-06530000 명칭 도시명주소 부산광역시 서구 충무대로 185 (남부민동) 2호/01구/116세대

대지위치	부산광역시 서구 남부민동		지번	653		도로명주소	부산광역시 서구 충무대로 185 (남부민동)	
* 대지면적	0 m ²	연면적	* 지역	* 지구		* 구역	* 구역	
건축면적	1,159.76 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트조		주용도	공동주택	
* 건폐율	0 %	* 용적률	높이	m		지용	슬리브	
* 조정면적	m ²	* 공개 공지/공간 면적	* 건축선 후퇴면적		m ²	* 건축선 후퇴거리		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	지1	철근콘크리트조	대피소, 주차장, 연료저장실	1,026.01	주1	6층	철근콘크리트조	아파트	831.19
주1	1층	철근콘크리트조	아파트, 근린생활시설, 주차장	1,159.76	주1	7층	철근콘크리트조	아파트	831.19
주1	2층	철근콘크리트조	아파트	831.19	주1	8층	철근콘크리트조	아파트	831.19
주1	3층	철근콘크리트조	아파트	831.19	주1	9층	철근콘크리트조	아파트	831.19
주1	4층	철근콘크리트조	아파트	831.19	주1	10층	철근콘크리트조	아파트	831.19
주1	5층	철근콘크리트조	아파트	831.19	주1	11층	철근콘크리트조	아파트	831.19

이 등 (초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 10일

서구청장



담당자: 토지정보과
 전 화: 051-240-4767

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(09v.ki)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하릴 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	부산광역시 서구 남부민동		면적	대지타워맨션	호수/기/구수/세대수	2호/0기/구/116세대
지번	지번 관련 주소 653	도로명주소 도로명주소 관련 주소	부산광역시 서구 충무대로 185 (남부민동)			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	
건축주	대진건설(주)							승용 대	허기일 1984.5.3.
설계자			지주식	대	대	대	대	※하수처리시설 ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사관리자			기계식	대	대	대	대	형식	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대	대	용량	1985.6.4.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력
			특수구조 건축물	지하수위	관리계획 수립 여부
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초	미해당	건축물 관리점검 현황
				구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	종류
				t/㎡)	점검유호기간
				G.L.	2024.12.31.~2027.11.7.
				㎡	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1985.6.7	1985.06.04 신규작성(신축)	2018.7.16	정기점검(점검기간 : 2014.07.19 까지, 보고일 : 2018.06.27)
1985.6.7	1985.06.07 신규작성(구분)	2021.12.14	정기점검(점검기간 : 2021.06.07 까지, 보고일 : 2021.05.31)
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표체부(건축면적: '0' -> '1159.76', 세대수: '118' -> '116', 호수: '' -> '2', 용적률 산정용 연면적: '0' -> '12796.42')) 직권변경	2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

그 밖의 기재사항

- 이하여백 -

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한규칙(별지 제4호의2서식) 개정 2023. 8. 1. >					
건물ID	2120041290022701	고유번호	2614012300-3-06530000	명칭	대진타워맨션
				도로명주소	호수/가구수/세대수 2호/0가구/116세대
대지위치	부산광역시 서구 남부민동	지번	653	부동산원맨션	부산광역시 서구 총무대로 185 (남부민동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2	관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2025.2.5	정기점검(점검기간 : 2024.12.31 까지, 보고일 : 2024.12.30) - 이하야백 -		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을하실 수 있습니다.



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID 2220041290013607 고유번호 2614012300-3-06530000 명칭 대전타워맨션 호명칭 303호

대지위치 부산광역시 서구 남부민동 지번 653 도로명주소 부산광역시 서구 충무대로 185 (남부민동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	환두이			
주	3층	철근콘크리트조	아파트	95.58	480702-2*****	황두이	부산광역시 서구 충무대로 185, 303호(남부민동, 대전타워)	1/1	2022. 1. 20. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하야백 -				
주	지1	철근콘크리트조	주차장	6.82					
주	지1	철근콘크리트조	대피소	2.4					
주	지1	철근콘크리트조	연료저장실	0.57					
주	1층	철근콘크리트조	주차장	4.15					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 10일

담당자 : 토지정보과
전화 : 051-240-4767

서구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물 ID	2220041290013607	고유번호	2614012300-3-06530000	명칭	대진타워맨션	호명칭	303호
대지위치	부산광역시 서구 남부민동			지번	653	도로명주소	부산광역시 서구 총무대로 185 (남부민동)
공 용 부 분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격	
주	1층	철근콘크리트조	관리실, 기사실	0.77	2024.1.1.	103,000,000	
주	1층	철근콘크리트조	창고	0.12	2023.1.1.	106,000,000	
주	3층	철근콘크리트조	계단	21.75	2022.1.1.	125,000,000	
		- 이하여백 -			2021.1.1.	120,000,000	
					2020.1.1.	120,000,000	
					2019.1.1.	129,000,000	
					2018.1.1.	137,000,000	
					2017.1.1.	119,000,000	
					2016.1.1.	122,000,000	
					2015.1.1.	117,000,000	
					2014.1.1.	117,000,000	
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.							
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인		
1985.6.7	1985.6.4. 신규작성(신축)						
1985.6.7	1985.6.7. 신규작성(구분) - 이하여백 -				- 이하여백 -		
					그 밖의 기재사항		

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]